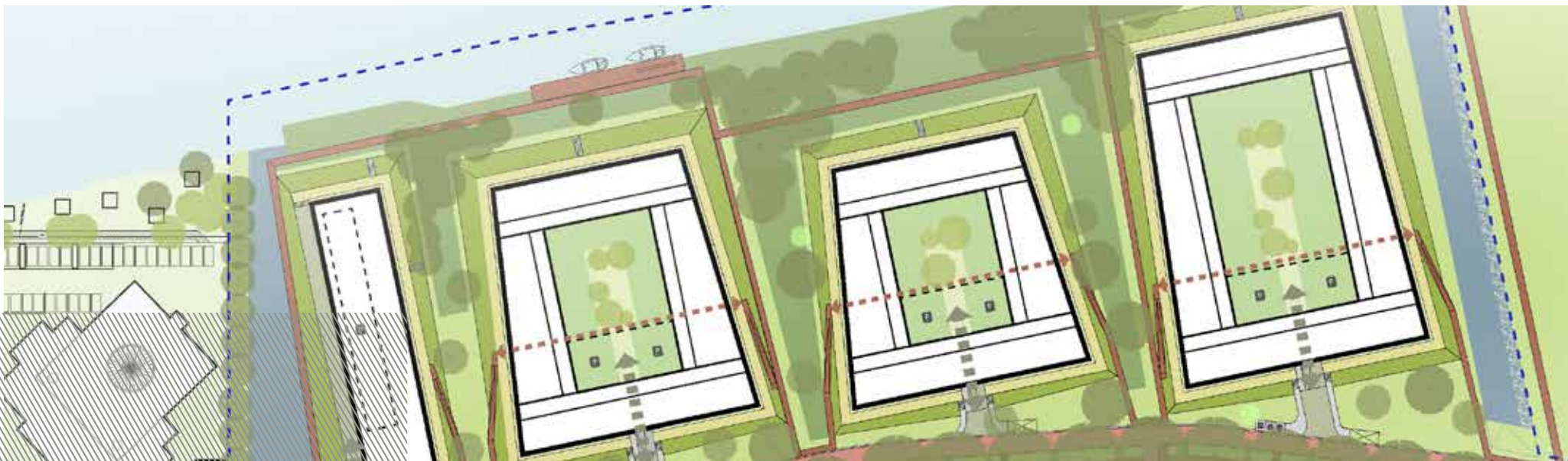




Woonbuurt de Vrije Watering

Poelenburg Oost - Beeldkwaliteitsplan
Gemeente Zaanstad

22-11-2023 - 5e concept



1. De context waarbinnen de Vrije Watering tot stand komt

- 1.1 Bestuurlijke context
- 1.2 Historie van de wijk Poelenburg
- 1.3 De relatie met het Zaanse landschap wordt versterkt
- 1.4 Drie kernwaarden uit de Visie Fijn Wonen geven richting aan het plan
- 1.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand
- 1.6 De ontwikkelopgaven
- 1.7 Ambities Gemeente Zaanstad: duurzaam, circulair en natuurinclusief bouwen

2. Welstandscriteria voor de Vrije Watering

- 2.0 Inleiding
- 2.1 Alzijdige gebouwen, passend in de wijk
- 2.2 Wonen op de openbare ecologische oever aan de Watering
- 2.3 Thuiskomen: overgangen openbaar-privé en collectieve groene hoven
- 2.4 Hedendaags optimisme : eigentijdse vertaling van het (Zaans) Modernisme
- 2.5 Integratie van klimaat- en duurzaamheidseisen in de architectuur

Colofon

Leeswijzer

Aan de oostzijde van de straat Poelenburg verrijst een nieuwe woonbuurt, de Vrije Watering. Volgens het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan (die binnenkort door de gemeenteraad van Zaanstad zullen worden vastgesteld) is hier plaats voor het ontwikkelen van 64 eengezinswoningen en 35 appartementen voor senioren

Dit is het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woonbuurt de Vrije Watering. Het is opgesteld door de gemeente Zaanstad en wordt na vaststelling als bijlage bij de Welstandsnota van Zaanstad gevoegd. Het plan bestaat uit twee delen. Het eerste deel omschrijft beknopt het stedenbouwkundig kader voor de nieuwe buurt, de kwaliteit van het landschap en de relatie met de begin 2023 vastgestelde "Visie Fijn Wonen", die een kader biedt voor de toekomstige ontwikkeling van de gehele wijk Poelenburg.

Het tweede deel bevat de specifieke welstandscriteria voor de locatie de Vrije Watering, de spelregels voor de architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Dit zijn de feitelijke toetsingskaders voor het ontwerp en de realisatie.

1. De context waarbinnen de Vrije Watering tot stand komt

1.1 Bestuurlijke context

Het plan om aan de oostkant van Poelenburg een nieuwe woonbuurt te realiseren is niet nieuw. Op 22 december 2016 stelde de gemeenteraad van Zaanstad een grondexploitatie en een bijbehorend Programma van Eisen vast voor de herontwikkeling van wat toen nog heette 'Poelenburg Oost fase 1'. In 2017 werden omwonenden, sociale organisaties en andere stakeholders uit de wijk geconsulteerd om uitgangspunten voor de nieuwe woonbuurt vast te stellen. De gemeente heeft vervolgens in 2019 een ontwikkelvisie vastgesteld, inclusief een Stedenbouwkundig Plan, een Kwaliteitsleidraad en een herziene grondexploitatie. In 2019 is tevens een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Daarop zijn enkele zienswijzen ingediend. Vanwege een uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de landelijke regelgeving ten aanzien van stikstofdepositie en vanwege een gezamenlijke zienswijze van drie corporaties is de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan voor Poelenburg Oost fase 1 afgebroken.

Vervolgens zijn het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan herijkt. Het plangebied is verkleind en het programma aangepast. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kunnen 64

grondgebonden worden gerealiseerd in 'mede-opdrachtgeverschap' en daarnaast 35 sociale huurappartementen voor senioren. Het plan voldoet nog steeds aan de uitgangspunten die eerder met de wijk zijn geformuleerd.

Uitgangspunt is dat dit plan een bijdrage levert aan de differentiatie van het woningaanbod in Poelenburg. De nieuw te bouwen woningen betreffen zowel sociale huur- als koopwoningen. Met dit gevarieerde aanbod wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de sociale structuur in de wijk, zoals dit is opgenomen in het 'Pact Poelenburg-Peldersveld 2020-2040' en de uitwerking daarvan in de 'Visie Fijn Wonen' die in maart 2023 door de gemeenteraad van Zaanstad is vastgesteld.

1.1 Historie van de wijk Poelenburg

De wijk Poelenburg is eind jaren '50 gebouwd in verband met de behoefte aan woningen voor de (gast)arbeiders in de Zaanse fabrieken. Deze wijk is indertijd ontworpen volgens de ideeën van de moderne beweging waarbij helderheid, transparantie en afwisseling van groene en gebouwde elementen centraal stonden. Karakteristiek voor de wijk Poelenburg is het heldere raamwerk dat bestaat uit evenwijdig doorlopende oost-west woonstraten die uitkomen op de noord-zuid lopende wijkontsluitingsweg Poelenburg. De grote kracht en kwaliteit van de wijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt is vooral het genuanceerde spel met doorzicht, gelaagdheid en beslotenheid van de bebouwde ruimte in combinatie met het groen.



Luchtfoto van het plangebied

Sociaal economische opbouw

Vanaf midden jaren '70 kreeg Poelenburg een slechte reputatie door een concentratie van armoede, vervuiling en slechte integratie. Het sluiten van enkele grote fabrieken en verhuizing van industrie naar elders zorgde voor veel werkloosheid. Door gezinshereniging ontwikkelde Poelenburg zich tot een wijk met 60% bewoners van niet-Nederlandse herkomst met een bestedingsniveau fors onder het Zaanse gemiddelde. Twee-derde van de woningen in de wijk betreft sociale huurwoningen in hoogbouw.

Met het PACT Poelenburg Peldersveld 2020-2040 zijn gemeente, corporaties en stakeholders uit de wijk een langdurige samenwerking aangegaan om de wijk te verbeteren en te versterken.



Omliggende bebouwing van de huidige situatie

1.3 De relatie met het Zaanse landschap wordt versterkt

Het Zaanse veenpolderlandschap met slagen (ontgonnen stroken, afgewisseld met lange rechte ontwateringsloten) vormt de onderlegger voor het ontwerp van het plangebied. De aangrenzende Watering is een waterloop van lokale cultuurhistorische waarde. Door het maken van een groen ecologisch stadspark langs de Watering wordt het groene karakter behouden en bovendien de oever toegankelijk en openbaar gemaakt. Daardoor kan de Watering beter worden beleefd en wordt de verbinding met de oude waterstructuur van het onderliggende landschap versterkt.



Wonen in het groen



Twiskemolen Polder Oostzaan



Zicht op Achtersluispolder en Amsterdam-Noord; Darwinpark, Gouw en Watering als groene scheggen van Zaanstad

1.4 Drie kernwaarden uit de Visie Fijn Wonen geven richting aan het plan

In 2019 werd het Pact Poelenburg & Peldersveld gesloten tussen de gemeente, maatschappelijke organisaties en woningbouwcorporaties in de wijk. De recente Visie Fijn Wonen is een uitwerking van het Pact, opgesteld in samenwerking met de stakeholders. De drie kernwaarden uit de Visie Fijn Wonen worden hieronder kort toegelicht met een onderbouwing hoe deze zich vertalen in het plan voor de woonbuurt de Vrije Watering.

1. Wonen naar wens

Over 20 jaar is Poelenburg en Peldersveld een groene en ruime stadswijk aan de oostkant van Zaandam. De wijk is flink gegroeid, stedelijker en nóg diverser geworden. Zo'n 1.000 woningen zijn bijgebouwd, huur en koop. Hoog- en laagbouw wisselen elkaar af, appartement en eengezinswoning, goedkoop en middelduur. Kortom: er valt wat te kiezen voor starters, senioren, grote en kleine gezinnen (...).

Met het realiseren van De Vrije Watering komt er meer diversiteit in het woningaanbod van de wijk, met appartementen voor senioren, betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen. Het project wordt gerealiseerd in blokken, per blok is er een variatie aan woningen voor verschillende doelgroepen. De verwachting is dat het aanbod aan appartementen voor senioren zal leiden tot meer doorstroming, waarbij grotere gezinswoningen in de wijk vrij komen.

2. Uitnodigend groen en water

Straten en pleinen worden opgeknapt. De wijk wordt aantrekkelijker en groener. En ondanks een dichtere bebouwing is er voldoende ruimte buiten die intensief wordt gebruikt. (...)

De Vrije Watering wordt een groene woonbuurt aan de rand van de Watering. Langs de oever komt een openbare wandelroute door het groen voor de hele wijk. Het water wordt op twee plaatsen doorgetrokken in de richting van de straat Poelenburg, en tussen de woonblokken (op de terpen) komen wadi's. Het groene karakter van de openbare ruimte in de nieuwe woonbuurt wordt versterkt door het parkeren grotendeels onder te brengen in de woonblokken.

3. Samen leven

Wonen in Poelenburg en Peldersveld gaat ook over een goede buur zijn. Want waar je ook woont: burens groeten en houden rekening met elkaar. (...)

In de Vrije Watering wordt gewoond op vier collectieve 'terpen' in het landschap. Er zijn verschillende woonmilieus per terp, maar per terp wordt gewerkt aan de gemeenschapszin en het samen wonen. Een groot deel van het groen is collectief en wordt gezamenlijk beheerd.

1.4 Drie kernwaarden uit de Visie Fijn Wonen geven richting aan het plan

Visie landschapskaart



Landschapskaart uit Visie Fijn wonen

Plankaart



Plankaart uit Visie Fijn wonen

1.5 Stedenbouwkundig plan en welstand



Principes uit de Visie Fijn Wonen

1.5 Stedenbouwkundig plan en welstand

We kunnen de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan voor woonbuurt de Vrije Watering als volgt samenvatten:

- Poelenburg ontmoet het landschap.
- Er wordt gewoond op vier terpen.
- De Vrije Watering is verbonden met en onderdeel van Poelenburg
- De openbare waterkant wordt bereikbaar en aantrekkelijk voor heel Poelenburg.
- Het groen is autovrij. Parkeren op de terpen in de hoven en langs de straat Poelenburg: zo blijft er ruimte voor voetgangers, fietsers, verblijven & spelen.
- Klimaatbestendig & Duurzaam: biobased als het kan, inzetten op vergroenen van daken en gevels, waterberging op daken en kavels.
- Gebouwen zijn onderdeel van het Poelenburgs palet van kleuren en materialen.
- Ingezet wordt op toepassing van houtbouw en eigentijdse houten gevels in de traditie van de Zaanse houtbouw

De stedenbouwkundige opzet van de Vrije Watering borduurt in zijn subtiele eenvoud voort op de Poelenburgse identiteit. De nieuwe gebouwensembles, de drie woonterpen en het appartementengebouw passen op een eigentijdse wijze bij de Poelenburgse verzameling gebouwensembles in het openbare groen. De uitstraling is groen en natuurlijk en heeft een afleesbare horizontale belijning. De zo kenmerkende lichte horizontale belijning in de bestaande

gebouwen is hier het uitgangspunt. Oorspronkelijk had ieder cluster in Poelenburg zijn eigen steunkleur in fel rood, blauw en geel. Bij de recente renovatie van de wijk hebben deze accenten plaats gemaakt voor een genuanceerdere verzameling warme, natuurlijke, vrij lichte kleuren en materialen die goed aansluiten bij de hoofdtonen van het bestaande metselwerk. Dit kan ook een uitwerking in hout of bio-based materiaal zijn die in toon passen bij deze kleurstelling.

Minder goede kwaliteiten van Poelenburg worden in de nieuwe buurt echter niet herhaald. De grootschaligheid en anonimiteit van de grootschalige repetitie waardoor het moeilijk is om als bewoner je eigen huis te onderscheiden van dat van de buurman wordt vermeden, evenals anonieme onbebouwde ruimte door dichte plinten. Alle woningen op de Vrije Watering hebben aan de openbare voorzijde een verblijfsruimte. Het mee-ontwerpen van de overgangen tussen privé en openbaar gebied voorkomt de verrommeling door de vele ongelijksoortige schuttingen in het huidige Poelenburg.

1.5 Stedenbouwkundig plan en welstand



Stedenbouwkundigplan versie 3

1.6 De ontwikkelopgaven

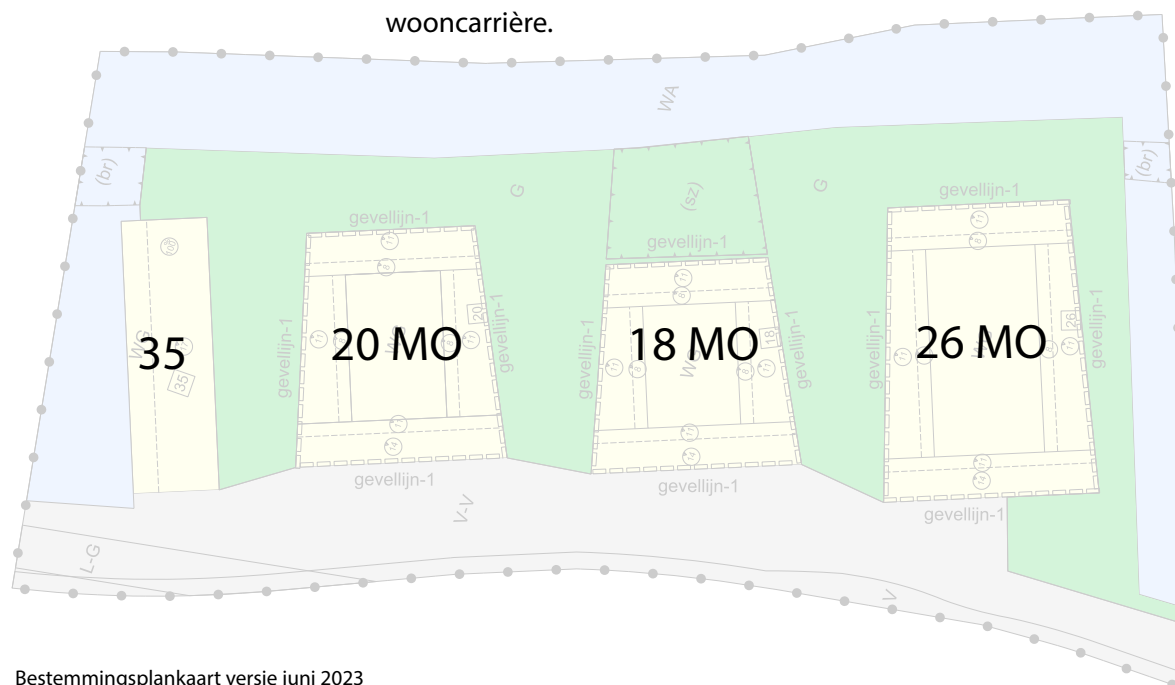
De volgende ontwikkelopgaven worden binnen de Nieuwe Watering gerealiseerd:

Appartementengebouw voor senioren

De appartementen worden gerealiseerd in de sociale huurcategorie en zijn bestemd voor de doelgroep senioren. Deze kavel wordt uitgegeven aan een woningbouwvereniging. Het noordelijk deel van de Vrije Watering ligt gunstig voor senioren, op korte afstand naar openbaar vervoer en voorzieningen - zoals een supermarkt en het nieuw te bouwen Huis van de Wijk.

Eengezinswoningen, te realiseren via Mede Opdrachtgeverschap (MO)

Bij medeopdrachtgeverschap ontwikkelt een professional, zoals een projectontwikkelaar, architect of aannemer, een project samen met de toekomstige bewoners. De professional zorgt voor de werving van de deelnemers. Bij deze organisatie van het bouwproces worden risico's en zeggenschap verdeeld tussen beide partijen. De toekomstige bewoners worden door de professional gedeeltelijk ontzorgd bij het ontwikkel- en bouwproces. Deze aanpak biedt voor bewoners uit de wijk mogelijkheden om binnen Poelenburg een nieuwe stap te zetten in hun wooncarrière.



Bestemmingsplankaart versie juni 2023

1.7 Ambities Gemeente Zaanstad, duurzaam, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen

In Zaanstad bouwen we aan een toekomstbestendige stad. Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving richten we ons op een viertal onderwerpen.

1. Klimaatneutraal bouwen
2. Klimaat adaptief bouwen
3. Circulair bouwen
4. Natuur inclusief bouwen

Om te zorgen voor een integrale duurzame en circulaire gebiedsontwikkeling, moet dit al aan de start van elk bouwproject worden meegenomen. De Gemeente denkt graag mee met de verschillende ontwikkelopgaves en initiatieven. De factsheet "Duurzaam en circulair bouwen in Zaanstad" geeft een overzicht van de doelstellingen en handvaten.



Beleidsdocument Duurzaam en circulair bouwen in Zaanstad

Puntensysteem Natuurinclusief bouwen

Het puntensysteem Natuurinclusief bouwen van de Gemeente Zaanstad is ter stimulatie van de biodiversiteit in de stad. Bij nieuwbouw wordt er tot nu nog te weinig rekening gehouden met de natuur en een aantrekkelijke omgeving te creëren voor diverse soortgroepen. Met het puntensysteem voor natuur inclusief bouwen geeft gemeente Zaanstad duidelijke kaders en helpt ontwikkelaars natuur inclusief te bouwen.

Maatregelen

Afhankelijk van de grootte van het project worden er een hoeveelheid te behalen punten vastgesteld. Ook wordt vastgesteld of het project voor 1, 2 of 3 doelsoorten een volwaardige leefomgeving moet creëren. Er is een lijst opgesteld met natuur inclusieve maatregelen, welke kunnen worden geïntegreerd in het project. Met iedere maatregel zijn punten te verdienen. Er wordt samen met het puntensysteem ook een maatregelencatalogus en een leefomgeving-gids uitgegeven.

- Maatregelen catalogus: Hierin staat exact waar de maatregel aan moet voldoen met een prijsindicatie
- Leefomgeving gids: Hierin staat op welke manier er per gekozen doelsoort een volwaardige leefomgeving wordt gecreëerd.

Natuur-inclusieve maatregelen			Invullen	
	Aantal punten per maatregel	Extra info	Realisatie maatregel	Behaalde punten
Verblijven			Verblijven	
Nestvoorziening aan gebouwen			Verblijven aan gebouwen	
Nestvoorziening geïntegreerd	1		Nestvoorzieningen geïntegreerd	0
Nestvoorziening huisvuur	1		Nestvoorzieningen huisvuur	0
Zomerverblijf vleermuis	1		Nestvoorzieningen vleermuis	0
Kraamverblijf vleermuis	3		Nestvoorzieningen vleermuis	0
Winterverblijf vleermuis	2		Nestvoorzieningen vleermuis	0
Insectenhuis	1		Insectenhuis	0
Professioneel insectenhuis	3		Professioneel insectenhuis	0
Soortspecifieke nestvoorziening	1		Nestvoorzieningen	0
Eigen initiatief	in overleg	maximaal 20 punten	Nestvoorzieningen	0
Nestvoorziening in de omgeving			Verblijven in de omgeving	
Soortspecifieke nestvoorziening	in overleg	maximaal 3 punten	Nestvoorzieningen	0
Professioneel insectenhuis	3		Insectenhuis	0
Stekwand voor bijen	3		Stekwand	0
Takkenrijen plaatsen (opels en martera)	2		Takkenrijen	0
Eigen initiatief	in overleg		Nestvoorzieningen	0
Gebouwen			Gebouwen	
Groene daken			Groene daken	
Kies percentage van dakoppervlak	50		Kies percentage van dakoppervlak	0
25% Sedum (en zonnepanelen)	75		Kies percentage van dakoppervlak	0
25% Diverse grassen en kruiden	100		Kies percentage van dakoppervlak	0
25% Diverse struiken en heesters	75		Kies percentage van dakoppervlak	0
25% Brundak	100		Kies percentage van dakoppervlak	0
25% Retensedek	75		Kies percentage van dakoppervlak	0
25% i Groen waterdak	75		Kies percentage van dakoppervlak	0

Screenshot puntensysteem natuur inclusief bouwen

2. Welstandscriteria voor de Vrije Watering

2.0 Inleiding

In deze welstandsparagraaf zijn de 5 welstandscriteria uitgewerkt voor de ontwikkelingslocatie De Vrije Watering. Het betreft een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsparagraaf met met welstandscriteria, die aanvullend werkt op de vigerende Welstandsnota Zaanstad 2013.

De 5 criteria samengevat :

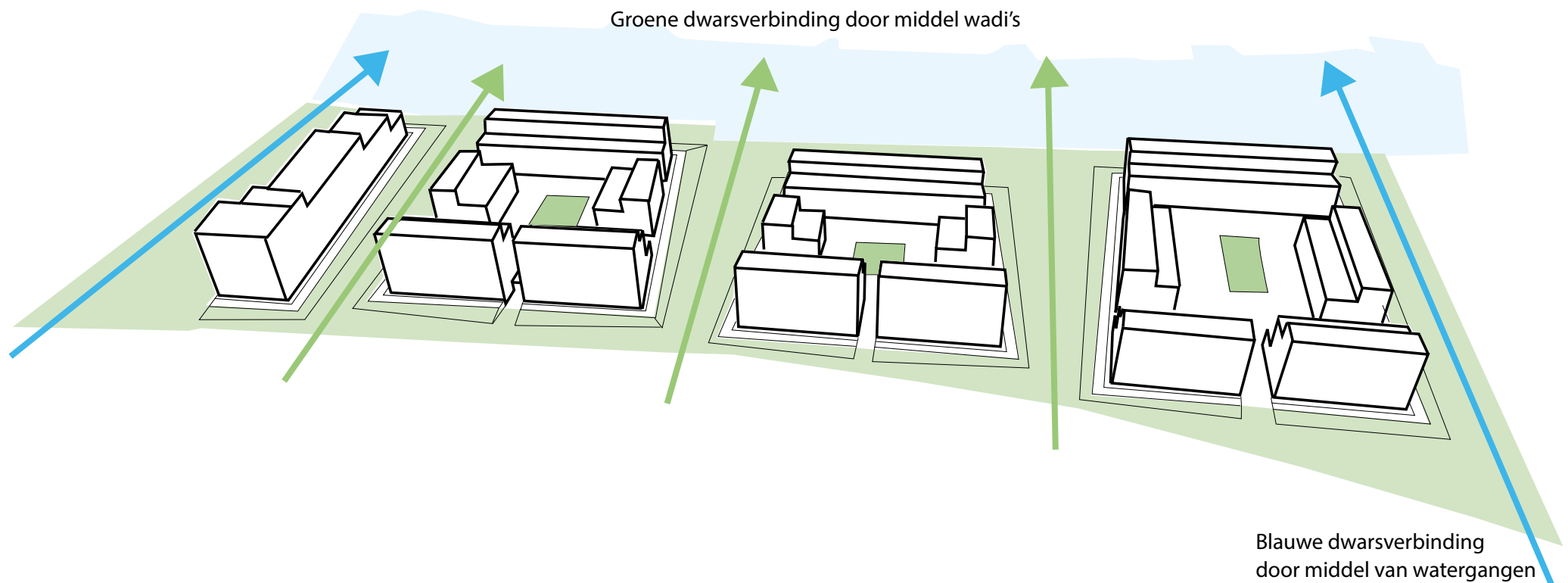
- 2.1 Alzijdige woonterpen en alzijdig woongebouw passend in de wijk
- 2.2. Wonen op de openbare ecologische oever aan de Watering
- 2.3. Thuis komen : overgangen openbaar-privé en collectieve groene hoven
- 2.4. Hedendaags optimisme : eigentijdse vertaling van het (Zaans) Modernisme
- 2.5. Integratie klimaat en duurzaamheidseisen in de architectuur

Beoordelingsniveau

Beoordelingsniveau : De Vrije Watering is in de ontwikkelfase een welstandsgebied met een bijzondere beoordeling en kent een gewogen welstandsniveau.

2.1 Welstandscriteria 1.

Alzijdige gebouwen, passend in de wijk



Principe volumes

2.1 Welstandscriteria 1.

Alzijdige woonterpen en alzijdig woongebouw passend in de wijk

De samenhang van de woontypologieën wordt gevormd door de alzijdige setting van de gebouwen op 3 terpen en 1 landschappelijk ingepast appartementengebouw in het groene oeverpark, met herkenbare entrees aan de straat Poelenburg. De ensembles van woningen zijn via wandelroutes verbonden met het openbaar groen en met de bestaande buurt aan de overzijde van de straat Poelenburg.

Gezinswoningen, gerealiseerd in Mede Opdrachtgeverschap (MO):

Karakteristiek: Expressie van een ensemble, één palet van materialen voor alle woningen.

Entrees van de woningen bevinden zich aan de buitenrand van de terp. Afleesbaarheid van de individuele woning.

Gezamenlijkheid: groen binnenhof voor bewoners en een gebouwde parkeervoorziening onder een dek binnen het woonmilieu op de terp.

Appartementengebouw

Karakteristiek: Expressie van een alzijdig, getrappt gebouw in samenhang met de andere woontypologieën. Herkenbare entree op de hoek voor sociale veiligheid.

Gezamenlijkheid: gezamenlijke entree en collectieve ruimte op de kop aan de straat

Poelenburg, parkeren op eigen terrein onder het gebouw op maaiveld.

Criteria:

- Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon: alzijdige terpen.
- Heldere gebouwcontouren zijn het startpunt met platte daken en eenvoudige en getrapte geometrische volumes.
- Ensembles zijn alzijdig (alle gevels aan de buitenkant zijn voorgevels).
- De entreegevels richten zich op de belangrijkste openbare ruimtes, de straat Poelenburg en het oeverpark.
- Kopgevels verbijzonderen door tweezijdig georiënteerde woningen. Hoekwoningen zijn tweezijdig gericht met ramen en groen.
- Buitenruimtes overwegend in de vorm van dakterrassen en (dak)tuinen, deze vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Incidenteel zijn balkons toegestaan die bijdragen aan de plasticiteit van het gebouw.
- Waar gebouwd en onbebouwd elkaar raken is er veel aandacht voor doorzicht, uitzicht en ogen op het maaiveld; dichte plinten zijn niet mogelijk.



Samen Leven Poelenburg Oost Vrije Watering

2.2 Welstandscriteria 2.

Wonen op de openbare ecologische oever aan de Watering

FACETKAART GROENSTRUCTUUR EN WATERGANGEN

LEGENDA

- Groen
- Talud
- Wadi
- Binnentuin
- Halfverharding
- Water
- Speelplekken
- Groene overgangszone OR/privé



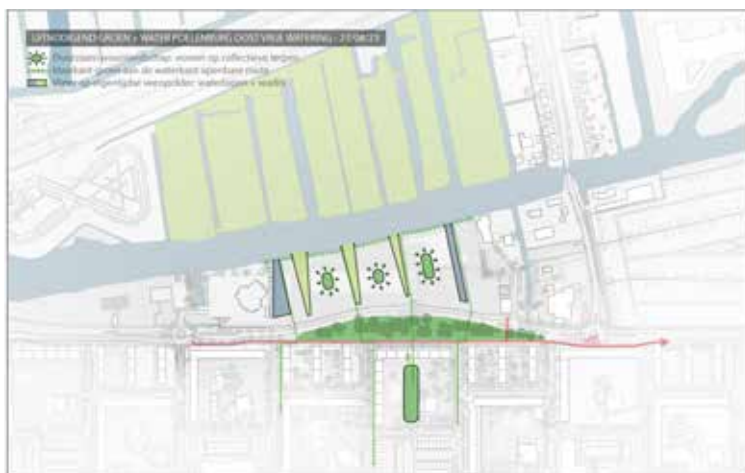
Facetkaart Groenstructuren en watergangen

2.2 Welstandscriteria 2.

Wonen in de openbare ecologische oever aan de Watering

Kenmerkend voor de openbare ruimte is het openbare ecologische oeverpark waarin gewoond wordt. De Vrije Watering wordt natuurinclusief gebouwd.

Met natuurinclusief bouwen wordt de gebouwde omgeving zodanig gebouwd en ingericht dat bouwwerken en omliggende (openbare) ruimte bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Het is hierbij belangrijk om aan te geven aan welke lokale natuurwaarden het ontwerp een bijdrage levert. Niet elke groene invulling is ook noodzakelijkerwijs van grote waarde voor de lokale biodiversiteit. Met behulp van eenvoudige maatregelen wordt de natuur in de stad versterkt en krijgen planten en dieren ook de ruimte in nieuwe ontwikkelingslocaties.



Uitnodigend groen + water Poelenburg Oost Vrije Watering

Criteria:

- Gebouwen zijn onderdeel van de inrichting van het openbare groene park en alzijdig gericht naar de buitenzijde van de drie woonterpen en het woongebouw.
- Alle gebouwen dragen bij aan het groene en natuurlijke karakter van de hele buurt met vergroende gevels en daken. Circa een derde van iedere (voor)gevel wordt voorzien van verticaal groen waarvan de constructie mee ontworpen is met de gevel.
- Op de drie woonterpen zijn de woningen onderdeel van het collectief door zich te richten op collectieve ruimtes : de groene binnenhof en de collectieve gebouwde garages.
- Ook het appartementengebouw draagt bij aan bovengenoemde doelstellingen, parkeren vindt plaats onder het gebouw op het maaiveld en wordt landschappelijk ingepast.
- De voordeuren zijn rondom gericht op de groene openbare ruimte, de entrees zijn expressief en duidelijk herkenbaar.
- In de plint aan de buitenzijde bevinden zich verblijfsruimtes die zijn gericht op de groene openbare ruimte.

Openbare ruimte



Margestrook



Mobiliteit



Groene architectuur



Groen geïmplementeerd in de buitenruimte en de architectuur

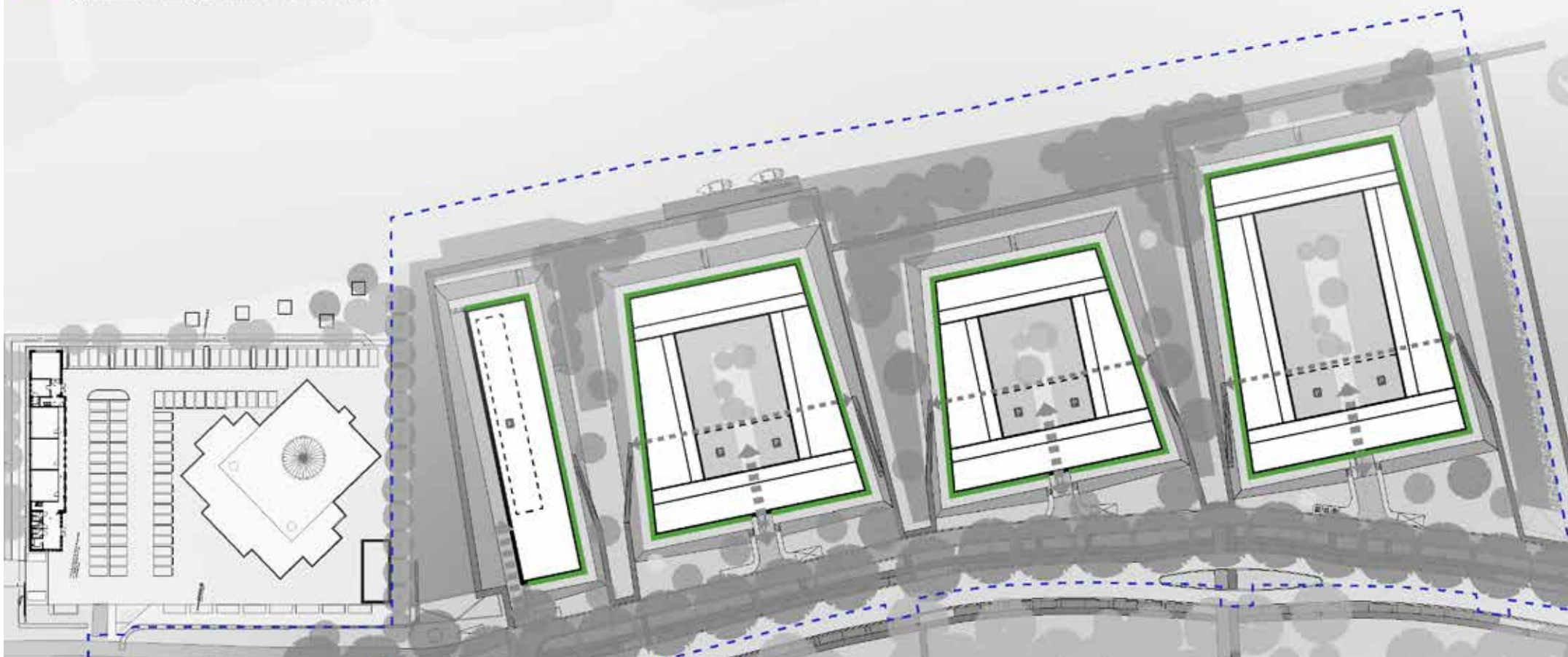
2.3 Welstandscriteria 3.

Thuiskomen: overgangen openbaar-privé en collectieve groene hoven

FACETKAART OVERGANG PUBLIEK - PRIVAAT

LEGENDA

— groen zone in gebruiksovereenkomst



Facetkaart Openbaar en privé

2.3 Welstandscriteria 3.

Thuiskomen: overgangen openbaar-privé en collectieve groene hoven

Je komt thuis als bewoner en bezoeker via de openbare wandelpaden aan de buitenzijde van de terpen. De collectieve hoven op de terpen geven toegang tot de achtertuinen van de woningen, de collectief gebouwde parkeergarages en fietsenbergingen. De hoven zijn toegankelijk via de fietsstraat aan de straat Poelenburg, de auto is hier te gast.



Doorsnede overgang openbaar en privé

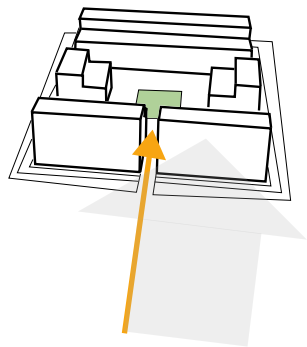


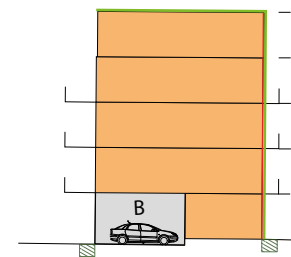
Diagram thuiskomen waarin het langzaam verkeer prominent is en de auto ondergeschikt.

Criteria:

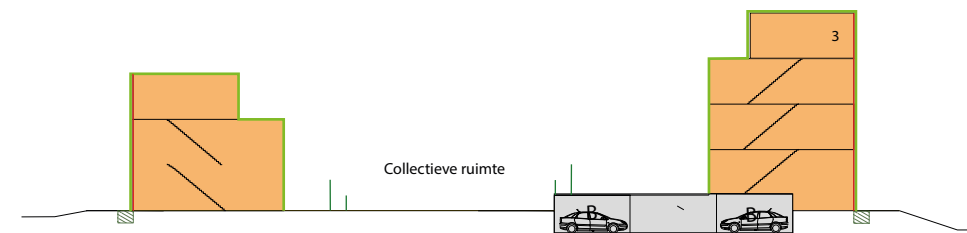
- Iedere woning heeft een groene overgangszone van 1 meter diepte, waarvoor een gebruiksovereenkomst geldt. Deze zone wordt beheerd samen met de gemeente. De overgangszone moet voor de helft volle grond blijven ten behoeve van het verticaal groen aan de voorgevels.
- Zijgevels aan de Poelenburg en aan de Watering worden ontworpen als een voorzijde en hebben geen gesloten gevels.
- Collectieve gebouwde garages voor auto's en fietsen zijn ingepast in de terpen onder de gebouwen
- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn mee ontworpen als een groene erfscheiding.
- Bergingen, carports en pergola's zijn mee ontworpen met de hoofdmassa.



Wonen naar wens Poelenburg Oost Vrije Watering



Principe doorsnede appartementengebouw



Principe doorsnede terp met half verdiepte garage

2.4 Welstandscriteria 4.

Hedendaags optimisme : eigentijdse vertaling van het (Zaans) Modernisme



Voorbeeld van het Zaans palet Poelenburg



CLT woningen Elix, Zeist, getrapte volumes met groene daken en zonnepanelen



Referentie De groene Mient, Den Haag, getrapte volumes aan een collectieve binnentuin



Uitgangspunt voor het ensemble van woningen op de drie terpen en het appartementengebouw is een getrapte opbouw van de volumes met platte daken en een kubistische modulaire opbouw.

2.4 Welstandscriteria 4.

Hedendaags optimisme : eigentijdse vertaling van het (Zaans) Modernisme

De wijk Poelenburg is indertijd ontworpen volgens de ideeën van het Modernisme waarbij helderheid, transparantie en afwisseling van groene en gebouwde elementen centraal stonden.

In beeldkwaliteit en architectuur wordt een eigentijdse vertaling van het Zaans Modernisme meegegeven.

- Duurzaam, circulair en natuurinclusief bouwen (bijvoorbeeld groene gevels, bio-based materialen, hout(bouw)).
- Platte daken/daklandschap, eigentijds spel met volumes.
- De gelaagdheid in de gevels: een subtiel samenspel van diepte en perspectief. Balkons, balustrades en consoles dragen bij aan de gelaagdheid.
- Gebouworganisatie herkenbaar en afleesbaar houden.
- Kleurstelling licht: ton-sur-ton kleurtonen (midden-grijs, gematigd geel, gebroken wit).
- Duidelijk onderscheid in de materialisering van buitengevel en binnengevel.

Criteria:

- De geveluitwerking sluit aan bij de kenmerkende horizontale belijning en er is sprake van een afleesbare organisatie, aansluitend bij het Poelenburgs Palet. Materiaal en kleurgebruik van het Poelenburgs Palet is een genuanceerde verzameling van natuurlijke, vrij lichte kleuren en materialen. Nieuwbouw voegt zich op een vanzelfsprekende manier in dit Poelenburgs Palet.
- Materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend en afgestemd op de omgeving en passend in de groene parksetting.
- Binnen de samenhang van het Poelenburgs palet krijgt individuele expressie de ruimte ten aanzien van kleurgebruik, balkons, erkers.

1. Zelfhechtende klimplanten



2. Klimplanten die een steunconstructie nodig hebben



bron: natuurinclusief bouwen in 20 ideeën, uitgave Gemeente Amsterdam

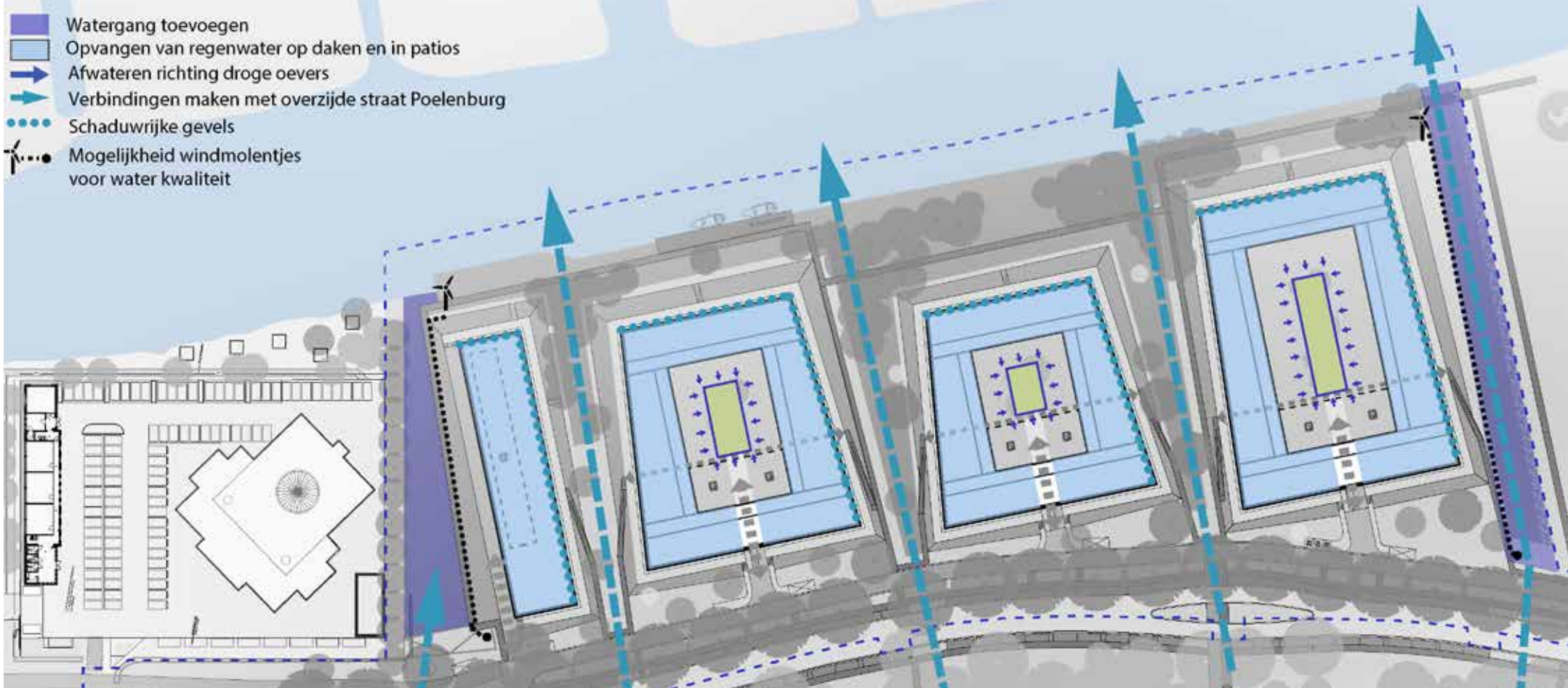
2.5 Welstandscriteria 5.

Integratie van klimaat- en duurzaamheidseisen in de architectuur

FACETKAART KLIMAAT ADAPTATIE

LEGENDA

- Watergang toevoegen
- Opvangen van regenwater op daken en in patios
- Afwateren richting droge oevers
- Verbindingen maken met overzijde straat Poelenburg
- Schaduwrijke gevels
- Mogelijkheid windmolentjes voor water kwaliteit



Facetkaart klimaatadaptie

2.5 Welstandscriteria 5.

Integratie van klimaat- en duurzaamheidseisen in de architectuur

Duurzaamheid

Maatregelen als zonnepanelen en warmtevoorzieningen worden uit het zicht gehouden en zijn geïntegreerd in de architectuur.

Klimaatopgave

Als gevolg van de toename van CO₂ in het milieu verandert ons klimaat. Het wordt steeds warmer en er zijn vaker hittegolven. Hoosbuien met grote hoeveelheden neerslag in korte tijd komen regelmatig voor. Er zijn meer en langere droogteperiodes. De gebouwde omgeving moet niet alleen duurzaam zijn, maar ook klimaatbestendig, opgewassen tegen extreem weer.

Klimaatstresstest

Voor de ontwikkelingen in Poelenburg is een klimaatstresstest uitgevoerd. De belangrijkste aandachtspunten zijn verwerkt in de basiseisen, denk aan de verplichting om het maaiveld op te hogen tot + 0,2 meter boven N.A.P.

Criteria:

- Duurzaamheid is een volwaardig onderdeel van de ontwerpopgave.
- Groene gevels en daken vormen voor alle woningen de beeldbepalende architectonische expressie.
- Installaties op daken zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte of indien installaties in het zicht zijn op gevels of daken worden zij mee ontworpen met de architectuur.



gemeente Zaanstad

Afdeling Communicatie en Kabinet

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T 14 075

antwoord@zaanstad.nl

www.zaanstad.nl